

Le 9 juin 2010

## Recommandation n°26 relative au mandataire ad hoc des articles 29-1-A et 29-1-B de la loi du 10 juillet 1965

Considérant que l'article 29-1A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée dispose :

« Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

« En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat.

« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'Etat dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

Considérant que l'article 29-1B de la même loi dispose :

« Le président du tribunal de grande instance, saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1A et statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

« Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat

des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

Considérant que le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié dispose :

La sous-section 2 comprend les articles 61-2 à 61-12 ainsi rédigés :

« Art. 61-2. - Ne sont pas considérées comme impayées, au sens et pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice.

« Art. 61-3. - La demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* prévue à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

« Art. 61-4. - Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable, sous réserve des dispositions de l'article 61-2.

« Art. 61-5. - L'information visée au quatrième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est valablement faite par l'envoi d'une copie de la requête ou de l'assignation.

« Art. 61-6. - Lorsque la demande tendant à la désignation d'un mandataire *ad hoc* émane de copropriétaires représentant ensemble au moins 15% des voix du syndicat ou émane du créancier visé au troisième alinéa de l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par son syndic, dans les conditions prévues à l'article 485 du code de procédure civile.

« Art. 61-7. - La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire *ad hoc* est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.

« Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical.

« Art. 61-8. - L'ordonnance rendue comme en matière de référé n'est pas exécutoire de droit à titre provisoire.

« Art. 61-9. - L'ordonnance qui désigne un mandataire *ad hoc* est portée sans délai, par celui-ci, à la connaissance des copropriétaires soit par remise contre émargement, soit par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception.

« Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

« Art. 61-10. - Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire *ad hoc*, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister d'un technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière.

« Art. 61-11. - Le syndic informe les copropriétaires qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport du mandataire *ad hoc* dans les conditions de l'article 62-12. Une copie de tout ou partie du rapport est adressée par le syndic aux copropriétaires qui en font la demande, aux frais de ces derniers.

« Art. 61-12. - Pour l'application de l'avant-dernier alinéa de l'article 29-1B, le greffe du tribunal de grande instance adresse le rapport du mandataire *ad hoc* au président du conseil syndical ou, à défaut, à chacun de ses membres. »

La Commission rappelle :

qu'il existe divers types de mandataires : mandataire commun de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, mandataire de justice des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, mandataires *ad hoc* des articles 54 et 56 du même décret, et qu'ils se distinguent du mandataire *ad hoc* objet de la présente recommandation;

que l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 dispose qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance;

que les articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967 prévoient dans certains cas la possibilité pour le président du tribunal de grande instance de désigner un mandataire de justice à l'effet de convoquer et, éventuellement, de présider l'assemblée générale;

que l'article 54 du même décret prévoit que chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter une requête au président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* ;

que l'article 56 du même décret prévoit que tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance de désigner un mandataire *ad hoc* pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic ou certaines personnes liées à lui, ont participé à ladite construction;

Constate :

que le mandataire *ad hoc* prévu à l'article 29-1A ci-dessus, objet de la présente recommandation, exerce un rôle différent des mandataires ci-avant;

que le juge intervient pour la désignation et l'élaboration de la mission du mandataire *ad hoc* lequel ne représente ni les copropriétaires, ni le syndicat des copropriétaires, ni les créanciers;

La Commission recommande:

1° – Sur l'information du conseil syndical :

que l'état des sommes impayées à la date de clôture de l'exercice et avant répartition, prévu à l'article 61-4 du décret, mentionne notamment les subventions notifiées, les prêts à recevoir et l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété;

2° – Sur la désignation du mandataire *ad hoc* :

au demandeur, dans sa requête ou dans son assignation, suivant le cas, de motiver sa demande, accompagnée des pièces de nature à la justifier, et d'éclairer le juge sur la ou les causes des impayés;

au demandeur, lorsqu'il est le syndic, de présenter les documents envoyés au conseil syndical pour son information;

au demandeur, lorsqu'il est un créancier, de justifier, de plus, de la bonne fin des travaux, des factures impayées depuis six mois, ainsi que du commandement de payer resté infructueux,

pour que la désignation du mandataire *ad hoc* soit adaptée à la situation, de vérifier la ou les causes alléguées des impayés : coût important de travaux ou de fournitures, gestion défectueuse, accumulation de factures, contestations des charges ou des dépenses, actions judiciaires notamment relatives à la régularité des décisions de l'assemblée générale et la mise en jeu des garanties, diligences pour le recouvrement des sommes dues au syndicat des copropriétaires, retards ou suspension de paiement, insolvabilité, état de l'immeuble...;

3° - Sur la qualité du mandataire *ad hoc* :

Appelle l'attention des demandeurs sur l'intérêt :

de faire désigner une personne indépendante, objective, compétente, notamment en gestion économique et sociale, et ayant les qualités pour mener les actions de médiation et de négociation prévues à l'article 29-1B;

de prendre en compte d'éventuels conflits d'intérêts et, par exemple, d'éviter de faire désigner les mêmes personnes que celles qui sont susceptibles d'être nommées ultérieurement en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires concerné, en vertu de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.